


Agnieszka Mrozińska

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Instytut Zarządzania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Agnieszka.Mrozinska@ue.poznan.pl,  <https://orcid.org/0000-0002-6164-5983>

Podaż najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim na przykładzie użytkowników serwisu Airbnb

Zarys treści: Najem krótkoterminowy stał się alternatywą dla tradycyjnej oferty hotelowej i coraz częściej staje się pierwszym wyborem dla podróżujących po całym świecie. Głównym celem artykułu jest przedstawienie strony podażowej rynku najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim. Do analizy wykorzystane zostały dane z serwisu Airbnb, który umożliwia wynajem lokali na doby od osób prywatnych. Analizie poddano liczebność, cechy charakterystyczne udostępnianej infrastruktury, w tym: wielkość obiektów, udogodnienia w obiektach, a także kwestie finansowe opisujące korzyści ekonomiczne z wynajmu w danej lokalizacji. Zróżnicowanie podaży najmu krótkookresowego w województwie zostało przedstawione w układzie powiatów i dotyczyło okresu od września 2021 do sierpnia 2022 r.

Słowa kluczowe: najem krótkoterminowy, *sharing economy*, serwis Airbnb

Wprowadzenie

Nieruchomości od dawna traktowane są jako jeden z rodzajów inwestycji najmniej obciążonych ryzykiem utraty wartości. Ryzyko spadku ich całkowitej wartości do zera jest znikome, nawet w sytuacji gdy ulegnie znacznemu zużyciu (Gołębska 2018, s. 93). Mieszkania czy domy oprócz ich oczywistej funkcji mieszkaniowej stały się także towarami w procesie obrotu rynkowego i aktywami inwestycyjnymi. Ewolucji uległy ponadto formy czerpania korzyści z nieruchomości, w tym np. najem krótkoterminowy, który doskonale wpisał się w zmiany zachodzące w branży turystycznej (Adamiak 2022). W związku z rozwojem nowoczesnych technologii, powszechnym dostępem do Internetu czy upowszechnieniem zasad ekonomii współdzielenia (*sharing economy*) podmioty oferujące dotychczas tradycyjne formy udzielania turystom noclegu mierzą się z konkurencją w postaci atrakcyjnych ofert kreowanych przez nie zawsze profesjonalne, ale szybko

adaptujące się podmioty (często osoby prywatne). Najem krótkoterminowy rozwinął się przede wszystkim na obszarach, gdzie utrzymuje się popyt na usługi turystyczne, a więc tradycyjnie kojarzonych z wypoczynkiem, oraz w dużych miastach, ale już dziś stanowi konkurencję dla branży hotelarskiej ze względu na komfort i jakość oferowanego zasobu (Kokot 2019).

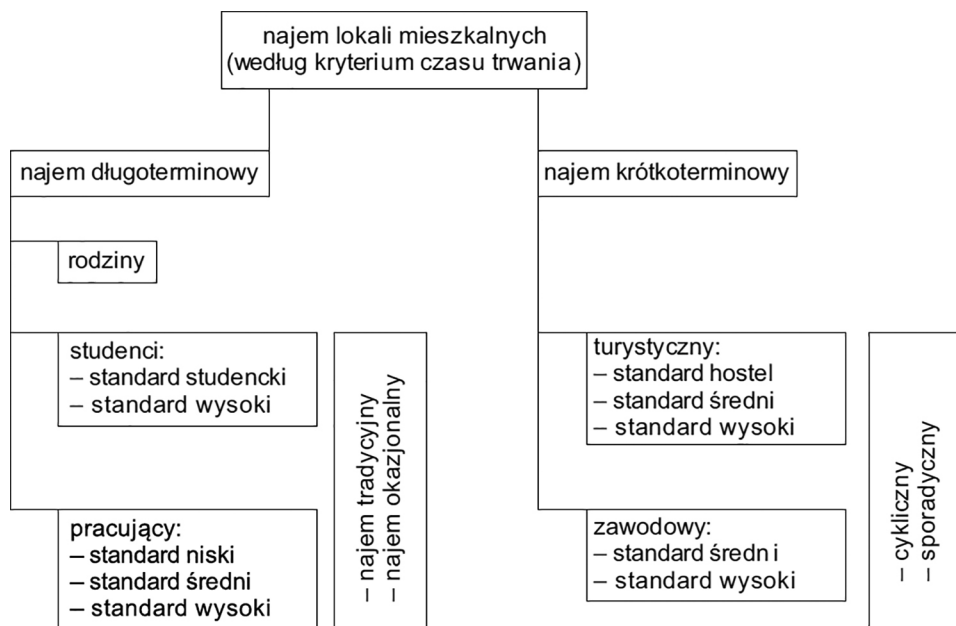
Najem krótkoterminowy, w szczególności jego znaczenie i uwarunkowania, jest obecnie obiektem żywego zainteresowania ze strony podmiotów zajmujących się nieruchomościami, decydentów publicznych, branży hotelarskiej i poszczególnych inwestorów. Świadczyć może o tym duża liczba artykułów na portalach internetowych, które dotyczą kwestii: zmian na rynku nieruchomości, przekształceń w centrach dużych miast, sposobów opodatkowania zysków czerpanych z najmu czy perspektyw tego typu najmu. Komisja Europejska oceniła, że sektor najmu krótkoterminowego wymaga przejrzystości i planuje zaproponować wprowadzenie zharmonizowanych wymogów dotyczących rejestracji gospodarzy i ich lokali mieszkalnych (Przedstawicielstwo... 2022). W literaturze na ten temat odnaleźć można opracowania odnoszące się albo do całej Polski (Pawlicz 2019, Adamiak 2022, Pawlicz i in. 2020), albo takie, które skupiają się na wpływie najmu krótkoterminowego na turystykę w wybranych dużych miastach (Pawlicz, Kubicki 2017, Walas 2019, Kowalczyk-Anioł 2020). Niewiele miejsca w dyskusji poświęca się na analizy najmu krótkoterminowego w poszczególnych regionach.

Celem artykułu jest przedstawienie strony podażowej rynku najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim ze szczególnym uwzględnieniem ofert zgromadzonych na platformie rezerwacyjnej Airbnb. Za okres analizy przyjęto 12 miesięcy od września 2021 do sierpnia 2022 r. Wyniki opracowania mogą być przydatne dla wszystkich tych, którzy są zainteresowani tematyką, a więc w szczególności dla: potencjalnych inwestorów, którzy w przyszłości decydować się będą na lokowanie kapitału w poszczególnych lokalizacjach, decydentów publicznych, którzy powinni czuwać nad niwelowaniem niekorzystnych skutków najmu krótkoterminowego w centrach miast czy dla przedstawicieli branży hotelarskiej.

Najem krótkoterminowy jako zjawisko *sharing economy* w branży turystycznej

Z punktu widzenia prawnego możemy mówić o trzech rodzajach najmu nieruchomości ze względu na czas trwania. Wyróżniamy najem krótko-, średnio- i długoterminowy. Najem krótkoterminowy zazwyczaj rozlicza się w liczbie dób (na ogół do 30 dni) i mówi się o nim, że jest alternatywą dla najmu hotelowego. Realizuje on potrzeby noclegowe zarówno podczas podróży biznesowych, jak i podróży o charakterze turystycznym. Przeznaczony jest dla osób, które cenią większą prywatność i domowy charakter noclegu, czego nie zawsze można oczekiwać od pobytu w hotelu. Najem długoterminowy charakteryzuje się dłuższym okresem wynajmu (zazwyczaj powyżej 12 miesięcy), a jego głównym celem jest

zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Najem średniookresowy, który jest wyróżniony także przez część autorów, ma charakter pośredni między najmem krótkoterminowym na kilka dób a długoterminowym na okres dłuższy niż rok (Kamiński 2019, s. 67–68, Górską i in. 2021, s. 25–27). Rycina 1 przedstawia strukturę rynku najmu, wskazując dodatkowo potencjalnych użytkowników lokali.



Ryc. 1. Struktura najmu nieruchomości mieszkaniowych ze względu na kryterium czasu trwania

Źródło: Kokot (2019, s. 53).

Najbardziej charakterystycznym odbiorcą najmu krótkoterminowego jest współczesny turysta, który, jak wynika z badań, coraz częściej zainteresowany jest właśnie taką formą noclegu w opozycji do oferty hoteli (Kokot 2019, s. 50). W ofertach najmu krótkoterminowego apartamenty urządzone są na wzór normalnego mieszkania zamiast pokoju w hotelu czy pensjonacie i w konkurencyjnej cenie oferują zwykle większą przestrzeń i intymność oraz możliwość samodzielnego, a więc i tańszego, przygotowania posiłku. Na atrakcyjność danej oferty najmu krótkoterminowego wpływają poza lokalizacją obiektu także różne inne czynniki, które czynią ją konkurencyjną dla oferty hotelowej. Jak wskazano wcześniej, przewagą ofert najmu krótkoterminowego w serwisach rezerwacyjnych jest poczucie większej intymności niż w hotelu, większa powierzchnia, funkcjonalność nieruchomości i wrażenie przebywania w „pełnowartościowym, wyposażonym mieszkaniu” (jak u siebie czy jak u rodziny).

Wzrost zainteresowania najmem krótkoterminowym był spowodowany przez wiele różnych czynników, które rozwinęły się w gospodarce światowej na przełomie XX i XXI w. Nieruchomości mieszkaniowe, które traktowane były przez

lata głównie jako miejsca zamieszkania, przeszły proces utowarowienia (Rolnik 2013). W związku z rosnącą dostępnością kredytów hipotecznych na przełomie XX i XXI w. (Łaszek 2013) i umiędzynarodowieniem polskiego rynku nieruchomości mieszkania stały się towarem kupowanym w celach inwestycyjnych i przypisano im status aktywa, które może przynosić realne zyski. Wzrosła więc liczba mieszkań niewykorzystywanych do celów mieszkaniowych („not for housing” housing) (Doling 2019, Kadi i in. 2020, za: Adamiak 2022).

Kolejnym czynnikiem, który mógł wpłynąć na duże zainteresowanie najmem krótkoterminowym jest rozwój różnych form wsparcia dla tej formy najmu w postaci np. wyspecjalizowanych firm obsługujących wynajem nieruchomości wakacyjnych, szczególnie gdy jeden właściciel ma ich więcej niż jedną. Wspomniane wcześniej umiędzynarodowienie rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce, przy jednoczesnej słabej kondycji systemu planowania przestrzennego i sprzyjającej sytuacji ekonomicznej wykorzystane zostały przez deweloperów, którzy wznoszą kompleksy mieszkań w turystycznych lokalizacjach, oferując je jako mieszkania wakacyjne, condohotele i aparthotele, gwarantując jednocześnie pomoc w zarządzaniu najmem tych lokali (Szreder, Walentyłowicz 2020).

Rozpowszechnienie nowoczesnej technologii również można zaliczyć do determinant wzrostu popularności najmu krótkoterminowego. Platformy internetowe ułatwiły komunikację pomiędzy stroną popytową i podaźową, uprościły proces wyboru nieruchomości, przebieg samej transakcji, a przez wbudowane mechanizmy zabezpieczeń oraz system ocen wiarygodności przyczyniły się do budowania zaufania pomiędzy stronami transakcji (Dolnicar 2018). Do najchętniej wybieranych platform w Polsce należą [Booking.com](#) i [Airbnb.com](#).

Najem krótkoterminowy i jego specyfika idealnie wpisują się w bardzo modną obecnie koncepcję nazywaną w Polsce ekonomią współdzielenia (*sharing economy*). W literaturze można odnaleźć wiele podejść do rozumienia tego zjawiska. Dla jednych autorów jest formą „modelu społeczno-gospodarczego opartego na oddolnych inicjatywach osób (relacja *peer-to-peer*), które odnoszą się do nie w pełni wykorzystywanych zasobów, bazując na współdzieleniu realizowanym poprzez platformy technologiczne, za opłatą lub bezpłatnie” (Czernek, Wójcik 2017, s. 68). Inni autorzy postrzegają *sharing economy* przez pryzmat określonych zachowań konsumpcyjnych, a nie specyfiki oferty. *Sharing economy* określają wtedy jako konsumpcję kolaboratywną lub konsumpcję współdzieloną (Skalska i in. 2016, za: Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński 2018).

Ekonomia współdzielenia dość dobrze przyjęła się na rynku usług turystycznych, a platformy internetowe okazały się świetnym narzędziem do jej realizacji w praktyce. W opracowaniu Kowalczyk-Anioł i Pawlusińskiego można odnaleźć kategorie usług wpisujących się w turystykę wraz z przykładami platform internetowych:

- *short-term rental* – krótkoterminowy wynajem domów, mieszkań, pokoi przez ich gospodarzy zainteresowanym osobom za pośrednictwem platform internetowych, m.in.: CouchSurfing, Airbnb, HomeAway, HouseTrip czy Onefinestay;
- *home swapping* – krótkookresowa wymiana domów między ich gospodarzami, np.: HomeExchange, Love Home Swap;

- *ride-sharing* – np.: Uber, BlaBlaCar, GoCar Share;
- *meal-sharing* – np.: [Eatwith.com](https://www.eatwith.com), [Localseat.com](https://www.localseat.com);
- *local-guiding* – np.: SpottedbyLocals, Trip4real, Vayable;
- *equipment sharing* – np. Rentoit;
- *parking sharing* – np. ParkingPanda (Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński 2018, s. 16).

Warty uwagi jest portal Airbnb, który rozpoczął swoją działalność w 2007 r. w San Francisco. Początkowo był to portal o zasięgu lokalnym, który następnie rozszerzył swoją działalność na cały świat. Portal ten pierwszy wyspecjalizował się w obsłudze nowego zasobu noclegowego, pozostającego dotychczas pod poza tradycyjnym rynkiem, tj. prywatnych mieszkań i domów. Według Pawlusińskiego (2017) „Airbnb zrodziło się jako próba wykorzystania luki podażowej na rynku usług noclegowych, typowej w pewnych okresach w ciągu roku dla dużych miast, w których lawinowo rósł popyt na noclegi do poziomu przekraczającego maksymalną zdolność recepcyjną miasta” (za: Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński 2018, s. 16).

Działalność portalu Airbnb i innych podobnych platform jest szeroko komentowana w kontekście negatywnych zmian w tkance urbanistycznej zachodzących pod wpływem zwiększonego ruchu turystycznego. Portale internetowe oferujące najem krótkoterminowy postrzegane są jako źródło presji turystycznej na obszary mieszkaniowe i nazywa się je „maszynami gentryfikacji” (por. Freytag, Bauder 2018, Kowalczyk-Anioł 2018, Wachsmuth, Weisler 2018), co nie wpływa na zmniejszenie popularności samych portali ani zjawiska najmu krótkoterminowego.

Działalność agroturystyczna czy tzw. „kwatery prywatne” korzystające z formuły najmu krótkoterminowego stały się bardzo popularne na obszarach atrakcyjnych turystycznie oraz w dużych miastach. Z badań Adamiaka (2022) obejmujących okres pandemii COVID-19 w Polsce wynika, że tzw. „mieszkania turystyczne” przeważnie skoncentrowane były w największych miastach kraju oraz w pasach: nadmorskim i górskim. Trójmiasto, Warszawa i Kraków mieściły ponad 40% ofert, Wrocław i Poznań oraz pozostałe miasta wojewódzkie gromadziły łącznie 14% ofert mieszkaniowych, a jedna trzecia podaży mieszkań turystycznych znajdowała się w dwóch najważniejszych regionach wypoczynkowych kraju: nad morzem (szczególnie w powiatach: kołobrzeskim, puckim i w Świnoujściu) i w górach (powiaty: tatrzański i karkonoski) (Adamiak 2022, s. 16–17).

Podaż rejestrowanego najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim

Najem krótkoterminowy na danym obszarze w rzeczywistości realizowany jest w różny sposób i przez to tylko część ruchu turystycznego odzwierciedlona jest w oficjalnych statystykach. Znaczna część ruchu turystycznego omija rejestrowane obiekty noclegowe i pozostaje niewidoczna dla oficjalnych statystyk (De Cantis i in. 2015, za: Adamiak 2022). Dlatego też działalność podmiotów ogłaszających się na portalach rezerwacyjnych typu Airbnb czy [Booking.com](https://www.booking.com) powinna być uzupełnieniem danych gromadzonych przez GUS.

Infrastruktura turystyczna rejestrowana w bazie GUS jako turystyczne obiekty noclegowe to przede wszystkim hotele, motele i pensjonaty, a także inne obiekty hotelowe. Noclegi udzielane turystom liczone są w dobach i w przeważającej liczbie przypadków nie trwają na tyle długo, aby uznać je za najem trwający dłużej niż 12 miesięcy. Można więc powiedzieć, że usługi te spełniają definicję najmu krótkoterminowego, ale świadczone są przez osoby prawne.

W 2021 r. w województwie wielkopolskim funkcjonowały 584 turystyczne obiekty noclegowe. Ich odnotowana przez GUS podaż koncentrowała się w stolicy województwa wielkopolskiego, czyli w Poznaniu i w jego najbliższej okolicy (powiecie poznańskim). W Poznaniu zlokalizowanych było 81 takich obiektów, czyli 13,8% wszystkich obiektów tego typu w regionie, a w powiecie poznańskim funkcjonowało 66 obiektów (11,3%) (tab. 1). W pozostałych powiatach liczba obiektów turystycznych była zdecydowanie mniejsza. Do powiatów o dość dużej liczbie obiektów noclegowych zaliczyć można powiat koniński (41), gnieźnieński (40), leszczyński (30) czy wolsztyński (24). Dwa pierwsze z wymienionych to obszary atrakcyjne turystycznie z dużą koncentracją pielgrzymkowego ruchu turystycznego (Bazylika Licheńska w powiecie konińskim) czy obiektów zabytkowych ważnych dla początków polskiej państwowości (Szlak Piastowski w powiecie gnieźnieńskim). Pozostałe powiaty z dużą liczbą obiektów noclegowych są obszarami cennymi przyrodniczo z malowniczym krajobrazem.

Powiaty o najmniejszej liczbie obiektów noclegowych to powiat rawicki (3), gostyński, turecki, miasto Konin (po 4), a także krotoszyński, obornicki i szamotulski (po 5). Warto zauważyć, że ośrodki subregionalne, a więc Leszno, Kalisz czy Konin, nie były siedzibą dla dużej liczby obiektów. W przypadku tych ośrodków liczniejsza baza noclegowa zlokalizowana była w najbliższym otoczeniu, a więc w powiatach okalających te miasta.

Liczba samych obiektów noclegowych nie odzwierciedla możliwości noclegowych w powiatach, dlatego ważne jest, aby przyjrzeć się także liczbie miejsc noclegowych i liczbie udzielonych noclegów. Biorąc pod uwagę te dwie charakterystyki, odniesiono je do potencjału ludnościowego. Największa liczba miejsc noclegowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców została odnotowana w powiatach: międzychodzkiem (52,22), leszczyńskim (45,45) i wolsztyńskim (31,38), czyli w tych, które określono jako atrakcyjne turystycznie z dużym ruchem turystycznym. Są to powiaty o cennych walorach przyrodniczych. Większość powiatów w województwie (23 z 35) nie osiągnęła poziomu nawet 10 miejsc noclegowych na 1000 mieszkańców. Powiaty o najniższej liczbie miejsc noclegowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców to: turecki, krotoszyński, miasto Konin, gostyński i kępiński.

Realne wykorzystanie dostępnych miejsc pozwala ocenić liczbą udzielonych noclegów w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Wartości tej charakterystyki były również dość mocno zróżnicowane w województwie. Najwyższe zanotowano w powiecie międzychodzkiem (2825,42), leszczyńskim (2121,4) oraz w Poznaniu (1645,51) i powiecie konińskim (1443,56). Średnia wartość dla województwa wyniosła 745,17 noclegu na 1000 mieszkańców, czyli była prawie czterokrotnie niższa niż w powiecie międzychodzkiem, ale jednocześnie prawie 10-krotnie wyższa niż w powiecie tureckim, gdzie udzielono tylko 79,36 noclegu na 1000 mieszkańców.

Tabela 1. Liczba obiektów i miejsc noclegowych oraz udzielonych noclegów w powiatach województwa wielkopolskiego w 2021 r.

| Nazwa powiatu | Liczba turystycznych obiektów noclegowych | Liczba miejsc noclegowych na 1000 ludności | Liczba udzielonych noclegów na 1000 ludności |
|---------------------------|---|--|--|
| chodzieski | 13 | 12,60 | 910,67 |
| czarnkowsko-trzcianecki | 18 | 7,56 | 441,03 |
| gnieźnieński | 40 | 14,92 | 586,15 |
| gostyński | 4 | 2,95 | 253,69 |
| grodziski | 9 | 9,11 | 283,93 |
| jarociński | 14 | 12,59 | 938,16 |
| kaliski | 10 | 4,71 | 250,29 |
| kępiński | 5 | 3,17 | 148,93 |
| kolski | 11 | 4,43 | 194,53 |
| koniński | 41 | 23,54 | 1443,56 |
| kościański | 13 | 5,81 | 219,14 |
| krotoszyński | 5 | 2,34 | 193,70 |
| leszczyński | 30 | 45,46 | 2121,40 |
| międzychodzki | 17 | 52,52 | 2825,42 |
| nowotomyski | 20 | 12,03 | 1069,18 |
| obornicki | 5 | 4,45 | 211,71 |
| ostrowski | 18 | 6,72 | 454,35 |
| ostrzeszowski | 7 | 5,67 | 339,59 |
| pilski | 12 | 5,75 | 447,79 |
| pleszewski | 18 | 18,11 | 587,57 |
| poznański | 66 | 9,87 | 564,21 |
| rawicki | 3 | 2,08 | 104,24 |
| śłupecki | 17 | 20,21 | 935,95 |
| szamotulski | 7 | 4,18 | 260,79 |
| średzki | 14 | 13,73 | 1276,31 |
| śremski | 9 | 8,71 | 443,52 |
| turecki | 4 | 1,73 | 79,36 |
| wągrowiecki | 8 | 8,15 | 729,30 |
| wolsztyński | 24 | 31,38 | 1153,32 |
| wrzesiński | 14 | 9,86 | 581,09 |
| złotowski | 9 | 5,57 | 252,29 |
| m. Kalisz | 8 | 4,14 | 386,68 |
| m. Konin | 4 | 2,35 | 209,38 |
| m. Leszno | 6 | 4,32 | 472,76 |
| m. Poznań | 81 | 16,62 | 1645,51 |
| województwo wielkopolskie | 584 | 11,20 | 745,17 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W „Diagnozie turystyki w województwie wielkopolskim” przygotowanej w ramach tworzenia „Strategii rozwoju turystyki w województwie wielkopolskim do 2020 r.” (2016, s. 57) jako obszary o najwyższym ruchu turystycznym wskazano:

miasto Poznań, powiaty: koniński, międzychodzki, leszczyński, gnieźnieński i wolsztyński. Są to więc dokładnie te powiaty, w których w 2021 r. znajdowało się najwięcej obiektów noclegowych i jednocześnie odnotowywano rzeczywiście największy ruch turystyczny mierzony liczbą udzielonych noclegów przypadających na liczbę ludności.

Podaż nierejestrowanego najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim na podstawie danych z serwisu Airbnb

W celu przedstawienia podaży najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim posłużono się danymi zgromadzonymi w serwisie AirDNA. Usługa ta udostępnia dane pozyskane z platformy Airbnb i Vrbo (mniej popularna w Polsce) dotyczące ofert najmu, dzięki zautomatyzowanemu śledzeniu ofert na platformach (*web-scraping*) i informacji od twórców oprogramowania systemów rezerwacyjnych (AirDNA 2022). Informacje o charakterystykach podaży najmu gromadzone są dla określonych obszarów. W przypadku Polski najmniejszymi wydzielonymi obszarami są powiaty. Korzystanie z usługi jest darmowe dla podstawowych charakterystyk, które zaprezentowano w artykule. Bardziej wnikliwe dane, dotyczące np. sezonowości, zmienności cen w ciągu roku, struktury rezerwacji wymagają uiszczenia opłaty.

Prezentowane dane zebrane zostały w ostatnich dniach sierpnia 2022 r., a przedstawione charakterystyki odnosiły się do nieruchomości, które dostępne były do wynajęcia przez ostatnie 12 miesięcy, czyli od września 2021 do sierpnia 2022 r. AirDNA udostępnia dane tylko dla tych powiatów, dla których liczba zarejestrowanych ofert w ciągu ostatniego roku była wyższa niż trzy. Stąd z dalszej analizy podaży nierejestrowanego najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim wykluczono następujące powiaty: gostyński, grodzki, jarociński, kaliski, kępiński, krotoszyński, ostrowski i miasto Konin.

W województwie wielkopolskim pod koniec sierpnia 2022 r. na platformie Airbnb oferowanych było do wynajęcia na doby 1617 obiektów noclegowych (tab. 2). Najwięcej ofert, bo aż 1212, zlokalizowanych było w Poznaniu, co stanowiło prawie 75% wszystkich ofert z województwa. W bezpośrednim sąsiedztwie Poznania, a więc w powiecie poznańskim, oferowano 44 obiekty do wynajęcia. Podobną liczbę ofert wystawiono w powiecie gnieźnieńskim (42). Do powiatów o dużej liczbie obiektów noclegowych zaliczyć można też powiat wągrowiecki (30), czarnkowsko-trzcianecki (26), międzychodzki, nowotomyski, pilski (po 24) czy miasto Kalisz (23). Jedynie cztery aktywne oferty zlokalizowane były w powiatach: kolskim, tureckim i rawickim. Rozmieszczenie wewnątrz województwa obiektów z bazy Airbnb było podobne do rozmieszczenia obiektów rejestrowanych przez GUS. Powiaty, które zostały uznane w „Strategii rozwoju turystyki...” za atrakcyjne turystycznie, skupiły zarówno turystyczną bazę noclegową, jak i oferty najmu krótkoterminowego od osób prywatnych.

Tabela 2. Oferta najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim z portalu [Airbnb.com](https://www.airbnb.com) w sierpniu 2022 r.

| Nazwa powiatu | Liczba obiektów | Oferta najmu [szt.] | | | Struktura wielkości obiektów [%] | | | | | |
|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------|-----------------------|----------------------------------|---------|----------|----------|----------|-------|
| | | cały dom | pokój prywatny | współdzielenie pokoju | studio | 1 pokój | 2 pokoje | 3 pokoje | 4 pokoje | 5 i > |
| chodzieski | 7 | 4 | 3 | 0 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 0 |
| czarnkowsko-trzcianecki | 26 | 22 | 4 | 0 | 0 | 23 | 36 | 32 | 0 | 9 |
| gnieźnieński | 42 | 33 | 9 | 0 | 9 | 45 | 30 | 9 | 3 | 3 |
| kolski | 4 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 67 | 33 | 0 | 0 |
| koniński | 19 | 15 | 4 | 0 | 0 | 33 | 47 | 13 | 0 | 7 |
| kościański | 4 | 4 | 0 | 0 | 75 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| leszczyński | 16 | 16 | 0 | 0 | 6 | 38 | 31 | 6 | 19 | 0 |
| międzychodzki | 24 | 22 | 1 | 1 | 0 | 10 | 70 | 10 | 5 | 5 |
| nowotomyski | 24 | 17 | 7 | 0 | 0 | 18 | 59 | 6 | 12 | 6 |
| obornicki | 6 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 50 | 0 | 0 | 50 |
| ostrzeszowski | 7 | 2 | 6 | 1 | 0 | 50 | 0 | 50 | 0 | 0 |
| pilski | 24 | 15 | 8 | 0 | 13 | 44 | 38 | 6 | 0 | 0 |
| pleszewski | 4 | 4 | 0 | 0 | 25 | 25 | 25 | 0 | 0 | 25 |
| poznański | 44 | 37 | 6 | 1 | 0 | 35 | 32 | 27 | 3 | 3 |
| rawicki | 4 | 3 | 1 | 0 | 33 | 33 | 33 | 0 | 0 | 0 |
| słupecki | 19 | 15 | 4 | 0 | 7 | 7 | 40 | 7 | 27 | 13 |
| szamotulski | 13 | 11 | 2 | 0 | 0 | 27 | 27 | 27 | 9 | 9 |
| śremski | 13 | 4 | 9 | 0 | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 | 50 |
| turecki | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 50 | 25 | 25 | 0 | 0 |
| wągrowiecki | 30 | 21 | 9 | 0 | 0 | 67 | 14 | 10 | 5 | 5 |
| wolsztyński | 16 | 15 | 1 | 0 | 0 | 27 | 40 | 27 | 7 | 0 |
| wrzesiński | 8 | 7 | 1 | 0 | 14 | 29 | 57 | 0 | 0 | 0 |
| złotowski | 14 | 13 | 1 | 0 | 15 | 54 | 15 | 8 | 0 | 8 |
| m. Kalisz | 23 | 20 | 3 | 0 | 10 | 50 | 35 | 0 | 0 | 5 |
| m. Leszno | 10 | 8 | 2 | 0 | 25 | 25 | 50 | 0 | 0 | 0 |
| m. Poznań | 1212 | 997 | 207 | 8 | 23 | 58 | 15 | 2 | 1 | 1 |

Źródło: dane z portalu [Airbnb.com](https://www.airbnb.com).

We wszystkich powiatach województwa dominowały oferty wynajęcia całego domu/mieszkania. Zdecydowanie rzadziej pojawiała się możliwość wynajęcia pokoju prywatnego (w swej istocie porównywalne do wynajęcia pokoju hotelowego), a propozycja współdzielenia pokoju pojawiła się tylko w czterech powiatach. Wielkość wynajmowanego domu/mieszkania wykazywała większe zróżnicowanie, ale można powiedzieć, że dominowały propozycje dające do dyspozycji o wiele większą powierzchnię niż w hotelach czy pensjonatach. Dominowały oferty obiektów składających się co najmniej z jednego lub dwóch pokoi, a także osobnej kuchni i łazienki. Najmniejsza podaż dotyczyła obiektów bardzo dużych, czyli takich, które posiadały pięć i więcej pokoi. W dwóch powiatach: obornickim

i śremskim podaż takich dużych obiektów stanowiła połowę wszystkich ofert. W dużych miastach duże nieruchomości były rzadkością, a dominowały oferty z jednym lub dwoma pokojami.

W tabeli 3 przedstawiono udogodnienia oferowane w obiektach. W większości powiatów w województwie na ogół przy obiektach oferowano parking dla zmotoryzowanych najemców, co jest ważne ze względu na to, że duża liczba turystów korzystających z tego typu serwisów porusza się własnym środkiem transportu. Dostępność miejsca parkingowego była wyraźnie niższa w większych miastach. Tylko co trzecia oferta w Poznaniu i co druga w Kaliszu zawierała gwarancję skorzystania z miejsca parkingowego. Dostęp do kuchni to kolejne udogodnienie, które było oferowane w większości powiatów. Skoro dominująca

Tabela 3. Struktura ofert według udogodnień w obiektach w województwie wielkopolskim z portalu [Airbnb.com](https://www.airbnb.com) w sierpniu 2022 r.

| Nazwa powiatu | Struktura ofert pod względem udogodnień w obiekcie [%] | | | | | | | | |
|-------------------------|--|-------------|--------|----------|----------|-----------|-----------------|-------|----------|
| | klima-tyza-cja | ogrze-wanie | pralka | kuch-nia | par-king | Inter-net | TV sateli-tarna | basen | jacu-zzi |
| chodzieski | 0 | 67 | 33 | 83 | 83 | 83 | 0 | 33 | 0 |
| czarnkowsko-trzcianecki | 4 | 78 | 37 | 81 | 89 | 74 | 0 | 0 | 0 |
| gnieźnieński | 2 | 82 | 62 | 87 | 82 | 76 | 4 | 2 | 0 |
| kolski | 33 | 100 | 67 | 100 | 100 | 33 | 0 | 0 | 0 |
| koniński | 25 | 38 | 50 | 84 | 81 | 38 | 0 | 0 | 0 |
| kościański | 25 | 75 | 50 | 100 | 100 | 50 | 25 | 0 | 25 |
| leszczyński | 11 | 68 | 32 | 95 | 95 | 53 | 5 | 0 | 0 |
| międzychodzki | 8 | 88 | 50 | 96 | 54 | 69 | 0 | 8 | 0 |
| nowotomyski | 8 | 92 | 60 | 92 | 96 | 80 | 0 | 12 | 12 |
| obornicki | 17 | 100 | 33 | 33 | 100 | 33 | 67 | 0 | 0 |
| ostrzeszowski | 0 | 100 | 17 | 33 | 100 | 67 | 0 | 0 | 0 |
| pilski | 7 | 93 | 47 | 93 | 87 | 93 | 20 | 0 | 0 |
| pleszewski | 0 | 100 | 25 | 50 | 100 | 25 | 25 | 0 | 0 |
| poznański | 6 | 78 | 56 | 98 | 80 | 6 | 15 | 2 | 7 |
| rawicki | 0 | 100 | 0 | 100 | 100 | 100 | 0 | 0 | 0 |
| śłupecki | 7 | 80 | 33 | 80 | 80 | 53 | 0 | 7 | 7 |
| szamotulski | 8 | 75 | 25 | 100 | 92 | 75 | 8 | 17 | 0 |
| śremski | 11 | 100 | 68 | 100 | 95 | 100 | 0 | 0 | 0 |
| turecki | 0 | 100 | 25 | 100 | 100 | 0 | 0 | 50 | 50 |
| wągrowiecki | 76 | 88 | 61 | 94 | 94 | 94 | 0 | 0 | 0 |
| wolsztyński | 53 | 79 | 37 | 95 | 79 | 58 | 5 | 5 | 0 |
| wrzesiński | 14 | 93 | 93 | 93 | 100 | 93 | 0 | 0 | 0 |
| złotowski | 0 | 85 | 23 | 85 | 92 | 77 | 0 | 23 | 15 |
| m. Kalisz | 5 | 90 | 55 | 90 | 45 | 75 | 30 | 0 | 0 |
| m. Leszno | 36 | 91 | 91 | 82 | 91 | 82 | 0 | 0 | 0 |
| m. Poznań | 21 | 90 | 66 | 89 | 31 | 94 | 23 | 1 | 1 |

Źródło: dane z portalu [Airbnb.com](https://www.airbnb.com).

liczba ofert dotyczyła całego domu/mieszkania, dostępność kuchni również wydaje się oczywistością. W dwóch powiatach: ostrowskim i ostrzeszowskim dostępność kuchni była o wiele mniejsza niż w pozostałych powiatach (tylko 33%), a to dlatego, że wyłącznie jedna trzecia ofert najmu w tych powiatach dotyczyła całej nieruchomości (większość stanowiły jednak oferty wynajęcia pokoju). Z tabeli 3 wynika, że dostępność kuchni w ofertach wcale nie szła w parze z dostępnością pralki, co może mieć znaczenie przy dłuższych pobytach lub tzw. pobytach pracowniczych. W żadnym z powiatów dostępność pralki nie była zagwarantowana we wszystkich ofertach. Z uwagi na polskie warunki klimatyczne w ofertach przeważnie pojawiała się gwarancja ogrzewania (tylko w powiecie konińskim zaledwie w 38% ofert gwarantowano ogrzewanie), ale zdecydowanie rzadziej spotykane były nieruchomości z klimatyzacją. W sześciu powiatach żadna z ofert nie obejmowała klimatyzacji.

Największe zróżnicowanie wewnętrzne odnoszące się do odsetka ofert z danym udogodnieniem dotyczyło dostępu do Internetu. W województwie zaobserwowano zarówno powiaty, w których żadna z nieruchomości nie oferowała dostępu do sieci (powiat turecki), jak i te, w których każda z ofert obejmowała dostęp do Internetu (powiaty rawicki i śremski). W wielkopolskich ofertach zarejestrowanych na platformie Airbnb dostępność Internetu była bardziej powszechna niż dostępność pralki. Sporadycznie można było także liczyć na udogodnienia w postaci basenu lub jacuzzi oraz telewizji satelitarnej.

Właściciele poszczególnych nieruchomości w ramach oferty najmu definiują najczęściej długość minimalnego pobytu, co ma związek z kosztami prowadzenia takiej działalności (koszt obsługi klientów, każdorazowego sprzątnięcia itp.). W województwie wielkopolskim dominowały oferty, które jako minimalny czas pobytu wymagały jednego lub dwóch dni (tab. 4). Niewielki odsetek stanowiły oferty, z których można było skorzystać tylko przy okazji dłuższego pobytu (w szczególności dłuższego niż miesiąc, który można już określić w kategoriach najmu średniookresowego najczęściej z tzw. pobytem pracowniczym). Sytuacja taka miała miejsce w 5% ofert z powiatu pilskiego i zaledwie 1% ofert w Poznaniu. Pobytu dłuższe niż tydzień były wymuszane w co trzeciej ofercie z terenu powiatu kolskiego. Z punktu widzenia turysty najkorzystniejszą opcją jest brak ograniczeń co do liczby minimalnych dób, na które trzeba się zdecydować przy wynajmie. Zwykle na wyższe limity okresu wynajmu decydują się właściciele dużych lub trudno dostępnych obiektów (np. z dala od zgiełku miasta).

W województwie wielkopolskim, w większości powiatów, nieruchomości z bazy Airbnb wynajmowane były najczęściej maksymalnie przez jedną czwartą roku. Liczba zajętych dni w ciągu roku świadczy o atrakcyjności oferty – im dłużej jest wynajmowana, tym przynosi swoim właścicielom więcej zysku. Jedynie 8% podaży w Kaliszu, 7% w powiecie słupeckim, 6% w powiecie pilskim, 5% w Poznaniu i 4% w powiecie czarnkowsko-trzcianecki przynosi swoim gospodarzom zyski przez co najmniej 271 dni w roku.

Stopień obłożenia oferowanych nieruchomości jest czynnikiem, który ewidentnie wpływa na opłacalność wynajmu krótkoterminowego. Aby ocenić potencjał finansowy najmu krótkoterminowego realizowanego na platformie Airbnb,

Tabela 4. Struktura ofert na portalu Airbnb w sierpniu 2022 r. według minimalnego czasu trwania pobytu i stopnia obłożenia obiektów w ciągu roku

| Nazwa powiatu | Struktura obiektów według minimalnego czasu pobytu [%] | | | | | | Struktura obłożenia obiektów w ciągu roku [%] | | | |
|-------------------------|--|-------|-------|-------|-------|--------|---|------------|-------------|-------------|
| | 1 dzień | 2 dni | 3 dni | 4 dni | 7 dni | 30 dni | 1–90 dni | 91–180 dni | 181–270 dni | 271–365 dni |
| chodzieski | 57 | 43 | 0 | 0 | 0 | 0 | 75 | 25 | 0 | 0 |
| czarnkowsko-trzcianecki | 53 | 26 | 17 | 4 | 0 | 0 | 74 | 13 | 9 | 4 |
| gnieźnieński | 60 | 24 | 12 | 4 | 0 | 0 | 71 | 21 | 7 | 0 |
| kolski | 34 | 33 | 0 | 0 | 33 | 0 | 33 | 67 | 0 | 0 |
| koniński | 47 | 17 | 12 | 18 | 6 | 0 | 88 | 13 | 0 | 0 |
| kościański | 75 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 | 0 |
| leszczyński | 45 | 20 | 30 | 5 | 0 | 0 | 75 | 15 | 10 | 0 |
| międzychodzki | 9 | 65 | 13 | 13 | 0 | 0 | 50 | 36 | 14 | 0 |
| nowotomyski | 30 | 54 | 8 | 8 | 0 | 0 | 60 | 40 | 0 | 0 |
| obornicki | 17 | 83 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 | 0 |
| ostrzeszowski | 66 | 17 | 17 | 0 | 0 | 0 | 50 | 50 | 0 | 0 |
| pilski | 74 | 5 | 16 | 0 | 0 | 5 | 67 | 28 | 0 | 6 |
| pleszewski | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 | 0 |
| poznański | 47 | 29 | 10 | 10 | 4 | 0 | 81 | 17 | 2 | 0 |
| rawicki | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 67 | 33 | 0 |
| słupecki | 31 | 31 | 15 | 8 | 15 | 0 | 67 | 20 | 7 | 7 |
| szamotulski | 46 | 31 | 8 | 15 | 0 | 0 | 77 | 23 | 0 | 0 |
| śremski | 79 | 21 | 0 | 0 | 0 | 0 | 60 | 20 | 20 | 0 |
| turecki | 0 | 75 | 25 | 0 | 0 | 0 | 50 | 50 | 0 | 0 |
| wągrowiecki | 70 | 15 | 12 | 3 | 0 | 0 | 92 | 4 | 4 | 0 |
| wolsztyński | 40 | 40 | 13 | 7 | 0 | 0 | 72 | 28 | 0 | 0 |
| wrzesiński | 75 | 19 | 0 | 0 | 6 | 0 | 60 | 40 | 0 | 0 |
| złotowski | 42 | 42 | 0 | 8 | 8 | 0 | 77 | 15 | 8 | 0 |
| m. Kalisz | 88 | 4 | 4 | 4 | 0 | 0 | 44 | 44 | 4 | 8 |
| m. Leszno | 8 | 83 | 0 | 0 | 9 | 0 | 80 | 20 | 0 | 0 |
| m. Poznań | 68 | 19 | 4 | 4 | 4 | 1 | 48 | 27 | 20 | 5 |

Źródło: dane z portalu [Airbnb.com](https://www.airbnb.com).

wzięto pod uwagę trzy składowe, które bazowały na danych z ostatnich 12 miesięcy funkcjonowania obiektów w danym powiecie:

- średnią opłatę za dobę – jest to średnia opłata, jaką musiała uiścić osoba chcąca wynająć daną nieruchomość; opłata ta była uśrednioną opłatą dobową przypadającą na cały pobyt i obejmowała także dodatkowe opłaty, np. za sprzątnięcie obiektu;
- medianę obłożenia – wyrażoną liczbą dni, w których realizowano najem z uwzględnieniem ogólnej liczby dni dostępnych do wynajęcia¹;

¹ Liczba dni, w których nieruchomość była dostępna do wynajęcia, mogła być niższa niż 366.

- medianę miesięcznych przychodów – na którą sumowały się opłaty za każdą wynajętą dobę, opłaty za sprzątanie. Wartość przychodów nie obejmowała obowiązkowych podatków, opłat serwisowych i innych dodatkowych opłat.

Średnia opłata za dobę pobytu w wynajmowanej nieruchomości była zróżnicowana, ale nie przekroczyła 500 zł (tab. 5). Średnio najdroższe okazały się obiekty oferowane w powiecie leszczyńskim (499 zł) i wolsztyńskim (496 zł), czyli w tych powiatach, które zostały wyróżnione jako atrakcyjne turystycznie głównie ze względu na walory przyrodnicze. Średnie dobowe stawki za pobyt wyniosły równo bądź przekroczyły 400 zł także w powiatach: chodzieskim, słupeckim, szamotulskim i tureckim. Najtańsze oferty najmu dotyczyły powiatów rawickiego (120), kościańskiego i Kalisza (po 160 zł) oraz Leszna (177 zł). Średnia stawka wynajmu obiektu w Poznaniu była taka sama jak w powiecie kolskim czy ostrzeszowskim. Dla porównania warto wspomnieć, że pod koniec sierpnia

Tabela 5. Charakterystyki finansowe najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim ofert z portalu [Airbnb.com](https://www.airbnb.com) w sierpniu 2022 r.

| Nazwa powiatu | Średnia opłata za dobę [zł] | Mediana obłożenia [liczba dni] | Mediana miesięcznych przychodów [zł] |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| chodzieski | 400 | 34 | 3320 |
| czarnkowsko-trzcianecki | 300 | 46 | 3600 |
| gnieźnieński | 235 | 39 | 2370 |
| kolski | 250 | 50 | 2570 |
| koniński | 350 | 37 | 2975 |
| kościański | 160 | 16 | 943 |
| leszczyński | 499 | 40 | 3996 |
| międzychodzki | 353 | 39 | 4432 |
| nowotomyski | 397 | 40 | 3685 |
| obornicki | 272 | 27 | 1964 |
| ostrzeszowski | 250 | 45 | 2192 |
| pilski | 202 | 47 | 2376 |
| pleszewski | 330 | 15 | 1285 |
| poznański | 330 | 36 | 2496 |
| rawicki | 120 | 73 | 2520 |
| słupecki | 428 | 48 | 6000 |
| szamotulski | 413 | 50 | 4195 |
| śremski | 232 | 48 | 4500 |
| turecki | 400 | 26 | 5273 |
| wolsztyński | 496 | 35 | 4260 |
| wrzesiński | 230 | 43 | 2400 |
| złotowski | 310 | 26 | 1602 |
| m. Kalisz | 160 | 43 | 1773 |
| m. Leszno | 177 | 38 | 1440 |
| m. Poznań | 250 | 62 | 3573 |

Źródło: dane z portalu [Airbnb.com](https://www.airbnb.com).

2022 r. 2-osobowy pokój w pięciogwiazdkowym hotelu w Poznaniu można było wynająć już za 409 zł za dobę (a w czterogwiazdkowym za 269 zł)².

Najwyższą wartość mediany obłożenia odnotowano w powiecie rawickim (73). Oznacza to, że połowa obiektów oferowanych w powiecie była zajęta przez mniej niż 73 dni, a połowa 73 dni lub dłużej. W przypadku powiatu rawickiego warto zwrócić uwagę, że oferty z tego obszaru charakteryzowały się najniższą średnią stawką wynajmu za dobę, ale jednocześnie połowa obiektów była zajęta przez co najmniej 73 dni. Może to świadczyć o tym, że obiekty na tym obszarze wykorzystywane były *de facto* jako miejsca zakwaterowania dla pracowników wykonujących prace poza miejscem swojego zamieszkania. Podobna sytuacja mogła mieć miejsce w Poznaniu, gdzie mediana wyniosła 62 dni, przy połowie maksymalnej średniej stawki najmu w województwie (250 zł za dobę). Najniższe wartości mediany odnotowano w powiecie pleszewskim (15) i kościańskim (16), co wskazuje, że obiekty z tych powiatów nie cieszyły się dużym zainteresowaniem w ciągu ostatniego roku.

Mediana miesięcznych przychodów uzyskana w ciągu ostatnich 12 miesięcy pozwala zaobserwować skalę przychodów związanych z prowadzeniem najmu krótkoterminowego, a także porównać wielkość przychodów z najmu krótkookresowego do potencjalnych przychodów z najmu w długim okresie. Najwyższa mediana miesięcznych przychodów zaobserwowana została w powiecie słupeckim, gdzie połowa ofert przyniosła swoim wynajmującym miesięczne przychody z najmu niższe niż 6 tys. zł, a połowa równe lub wyższe niż 6 tys. zł. Wysoką wartość mediany można też było zauważyć w powiecie tureckim (5273 zł), śremskim (4500 zł), międzychodzkiem (4432 zł) czy wolsztyńskim (4260 zł). Na zdecydowanie niższe przychody mogli liczyć wynajmujący z powiatu kościańskiego, gdzie mediana nie przekroczyła nawet 1000 zł i wyniosła tylko 943 zł. Do powiatów o niskiej wartości mediany miesięcznych przychodów zaliczyć można: powiat pleszewski (1285 zł), Leszno (1440 zł), powiat złotowski (1602 zł) i Kalisz (1773 zł). W dużych miastach, z wyjątkiem stolicy województwa, zaobserwowano niższe wartości mediany przychodów z najmu niż w otaczających je powiatach.

Dane dotyczące charakterystyk finansowych uzależnione są od ceny, jaką gospodarze spodziewają się otrzymać za swoje usługi, a ta z kolei jest rezultatem m.in. położenia obiektu, wyposażenia, wielkości i wielu innych czynników. Mediana miesięcznych przychodów nie powinna więc być bezpośrednio porównywana do czynszu najmu długookresowego bez uwzględnienia lokalizacji czy udogodnień, jakie charakteryzują daną nieruchomość.

Podsumowanie

Analizując dane opisujące podaż najmu krótkoterminowego, można zauważyć ogólną tendencję wskazującą na to, że obiekty oferowane w tym rodzaju najmu są zwykle większe powierzchniowo niż typowe formy zakwaterowania

² Na podstawie ofert z portalu hotelcombined.pl (dostęp: 30.08.2022).

w rejestrowanych obiektach noclegowych. Zgodnie z ogólnopolskim i światowym trendem większość obiektów koncentrowała się albo w dużych miastach i ich bezpośrednim położeniu, albo na obszarach atrakcyjnych turystycznie. W przypadku województwa wielkopolskiego największe skupiska tego typu ofert przypadają na stolicę województwa i powiat poznański, a także na powiaty koniński i gnieźnieński (ze specyficzną ofertą turystyczną) oraz powiaty z atrakcyjną przestrzenią przyrodniczą. Lokalizacja nieruchomości oferowanych na platformie Airbnb była zbieżna z rozmieszczeniem rejestrowanych obiektów noclegowych.

Podaż najmu krótkoterminowego w województwie stanowiły najczęściej jedno- lub dwupokojowe mieszkania lub domy, rzadziej nieruchomości typu studio bądź obiekty duże o co najmniej pięciu pokojach. Nieruchomości te były dość dobrze wyposażone, z dostępem do kuchni. W ofertach na ogół gwarantowano miejsce postojowe i dostęp do Internetu. W większości powiatów nieruchomości z bazy Airbnb wynajmowane były najczęściej maksymalnie przez jedną czwartą roku, a gospodarze nie ustalali minimalnego okresu wynajmu. Średnia opłata za dobę pobytu w wynajmowanej nieruchomości była zróżnicowana, ale nie przekroczyła 500 zł. Średnio najdroższe okazały się obiekty oferowane w powiatach, które zostały wyróżnione jako atrakcyjne turystycznie głównie ze względów na walory przyrodnicze. Średnia stawka wynajmu obiektu w dużych miastach była niższa niż w spokojnej okolicy z dala od Poznania, a także niższa od kosztu wynajęcia 2-osobowego pokoju hotelowego w stolicy województwa.

Mimo głosów, które krytykują rozwój najmu krótkoterminowego w branży turystycznej ze względu na kreowanie niebezpiecznych procesów społeczno-ekonomicznych przy okazji zmiany w tkance urbanistycznej miast czy niesprawdliwą konkurencją dla operatorów hotelarskich, podaż najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim wydaje się ciekawą alternatywą dla oferty branży hotelarskiej.

Literatura

- Adamiak C. 2022. Najem krótkoterminowy w Polsce w czasie pandemii COVID-19. *Czasopismo Geograficzne*, 96(1): 9–32.
- AirDNA. 2022. AirDNA Data: How it Works (<https://www.airdna.co/airdna-data-how-it-works>; dostęp: 11.11.2022).
- Czernek K., Wójcik D. 2017. Gospodarka współdzielenia z perspektywy przedsiębiorców sektora turystycznego. *Handel i Marketing*, 1, 3(368): 66–76.
- De Cantis S., Parocco A.M., Ferrante M., Vaccina F. 2015. Unobserved tourism. *Annals of Tourism Research*, 50: 1–18.
- Doling J. 2019. „Not for Housing” Housing: Widening the Scope of Housing Studies. *Critical Housing Analysis*, 6, 1: 22–31.
- Dolnicar S. 2018. Peer-to-peer accommodation networks: Publishing the boundaries. Goodfellow Publishers, Oxford.
- Freytag T., Bauder M. 2018. Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3): 443–460.
- Gołębska E. 2018. Sieć ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok.

- Górska A., Mazurczak A., Strączkowski Ł. 2021. Lokalny rynek najmu mieszkań. Wydawnictwo UEP, Poznań.
- Kadi J., Hochstenbach C., Lennartz C. 2020. Multiple property ownership in times of late homeownership: a new conceptual vocabulary. *International Journal of Housing Policy*, 20, 1: 6–24.
- Kamiński M. 2019. Zarządzanie najmem lokali w praktyce. Wydawnictwo C.H. Beck. Warszawa.
- Kokot S. 2019. Nowe tendencje na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych. *Nieruchomości w Przestrzeni*, 5, 2: 47–61.
- Kowalczyk-Anioł J. 2018. Koncepcja gentryfikacji turystycznej i jej współczesne rozumienie. *Prace Geograficzne*, 154: 35–54.
- Kowalczyk-Anioł J. 2020. Turystyfikacja zasobów mieszkaniowych historycznych dzielnic śródmiejskich. Przykład Krakowa. *Studia Miejskie*, 35: 9–25.
- Kowalczyk-Anioł J., Pawlusiński R. 2018. Sharing economy w przestrzeni polskich metropolii i miast turystycznych na przykładzie AIRBNB. *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, 3(31): 15–22.
- Łaszek J. 2013. Rozwój i finansowanie sektora nieruchomości w Polsce. *Bezpieczny Bank*, 4(53): 9–51.
- Pawlicz A. 2019. Ekonomia współdzielenia na rynku usług hotelarskich. *Niedoskonałości. Pośrednicy. Regulacje*. Uniwersytet Szczeciński, Szczecin.
- Pawlicz A., Kubicki R. 2017. Sharing economy development path in non-urban areas. The case of hospitality product in Polish national parks. *Ekonomia i Środowisko*, 4, 63: 166–176.
- Pawlicz A., Vrtodusic Hrgovic A.-M. 2020. Spatial issues of sharing economy in Polish accommodation market. *Ekonomia i Środowisko*, 1(72): 87–106.
- Pawlusiński R. 2017. Ekonomia współdzielenia: istota zjawiska oraz wyzwania dla sektora turystyki w miastach. [W:] M. Drewnik, M. Mika (red.), *Człowiek i jego działania. Spojrzenie geografów*. Prace dedykowane Profesorowi Włodzimierzowi Kurkowi. Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków, s. 179–191.
- Przedstawicielstwo Komisji Europejskiej w Polsce. 2022. Najem krótkoterminowy pod kontrolą (https://poland.representation.ec.europa.eu/news/najem-krotkoterminowy-pod-kontrola-2022-11-07_pl; dostęp: 12.11.2022).
- Rolnik R. 2013. Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, 3: 1058–1066.
- Skalska T., Markiewicz E., Pędziński M. 2016. Konsumpcja kolaboratywna w obszarze turystyki. Próba prezentacji zjawiska na rynku polskim. *Folia Turistica*, 41: 165–190.
- Strategia rozwoju turystyki w województwie wielkopolskim do 2020 roku. 2016 (https://bip.umww.pl/292---k_91---k_207---strategia-rozwoju-turystyki-w-województwie-wielkopolskim; dostęp: 3.09.2022).
- Szreder J., Walentynowicz P. 2020. Nieruchomości wakacyjne jako innowacyjna forma kreowania wartości przez dewelopera. [W:] P. Wróbel (red.), *Sukces organizacji w warunkach gospodarki cyfrowej. Strategie, procesy i projekty*. UG, Gdańsk, s. 157–171.
- Wachsmuth D., Weisler A. 2018. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning, A*, 50(6): 1147–1170.
- Walas B. 2019. Turystyczny najem krótkoterminowy w ocenie interesariuszy lokalnych. *Biuletyn KPZK PAN*, 275: 49–62.

Bazy danych

<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start> (dostęp: 30.08.2022).

<http://hotelcombined.pl> (dostęp: 30.08.2022).

<http://www.airbnb.pl/> (dostęp: 30.08.2022).

<http://www.airdna.co/> (dostęp: 30.08.2022).

Short-term rental supply in the Greater Poland voivodeship on the example of Airbnb users

Abstract: Short-term rental has become an alternative to the traditional hotel offer and is, to an increasing extent, becoming the first choice for travelers around the world. The main objective of

this paper is to present the supply aspect of the short-term rental market in the Greater Poland Voivodeship. The analysis used data from the Airbnb website, which enables the rental of premises for days from private persons. The diversification of short-term rental supply in the voivodship was presented in the powiat system and covered the period from September 2021 to August 2022. The facilities offered for short-term rental in the region were usually larger in area than typical forms of accommodation in registered accommodation establishments. In line with the nationwide and global trend, most of the facilities were concentrated either in large cities and their immediate location, or in areas attractive to tourists. The location of the properties offered on the Airbnb platform was consistent with the location of registered accommodation facilities. The supply of short-term rental in the voivodship was most often one or two-room apartments or houses, less often studio properties or large facilities with at least five rooms. The properties were fairly well equipped with access to a kitchen. Most of the offers guaranteed a parking space and Internet access. In most counties, Airbnb properties were usually only rented for a maximum of a quarter of the year, and the hosts did not set a minimum rental period. The average fee per night in a rented property varied, but it did not exceed PLN 500. Despite the voices that criticize the development of short-term rental in the tourism industry due to the creation of dangerous socio-economic processes on the occasion of changes in the urban fabric of cities or unfair competition for hotel operators, the supply of short-term rental in the Greater Poland Voivodeship seems to be an interesting alternative to the offer of the hotel industry.

Key words: short-term rental, sharring economy, Airbnb service